



QR validez del avalúo

AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORÍA
Informe de Valuación de un Inmueble de uso Vivienda Urbano



AVALUO: MAN_PRG_2025_1472495

Fecha del avalúo	30/04/2025	Fecha de visita	25/04/2025
Dirigido a	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.		
Dirección	CL 15 # 13 - 20 38 50 MULTIFAMILIAR IBIZA APTO 202 GRAJE 35 GRAJE 36		
Barrio	Centro		
Ciudad	Duitama		
Departamento	Boyaca		
Propietario	ANA MERCEDES TORRES DE GONZALEZ		
Referencia cliente:			
Nombre/razón social	ANA MERCEDES TORRES GONZALEZ		
Nit/CC	23546446		
Garantía	26200001178		

Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101
Página web: <https://losrosales.com/> Email: avaluos@losrosales.com
Bogotá D.C.-COLOMBIA



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORÍA

Bogotá D.C., 30/04/2025

Señor(es):

GRUPO BANCOLOMBIA S.A.

Avalúo solicitado por: ANA MERCEDES TORRES GONZALEZ

Ciudad

Apreciado(s) Señor(es)

Atendiendo su amable solicitud, adjunto a la presente le estamos enviando el informe de Valuación correspondiente al Valor de Mercado del bien inmueble de propiedad de **ANA MERCEDES TORRES DE GONZALEZ** ubicado en la CL 15 # 13 - 20 38 50 MULTIFAMILIAR IBIZA APTO 202 | GRAJE 35 | GRAJE 36 Centro, de la ciudad de Duitama.

Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el Decreto 1420 del 24 de julio de 1998 y su correspondiente resolución reglamentaria Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997.

Según los criterios analizados, nuestro Avalúo arrojó un valor de \$516,925,368 pesos m/cte (Quinientos dieciséis millones novecientos veinticinco mil trescientos sesenta y ocho).

Atentamente,



Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO

Oficina: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101
Página web: <https://losrosales.com/> Email: avaluos@losrosales.com
Bogotá D.C.-COLOMBIA

LIQUIDACIÓN

VALOR COMERCIAL

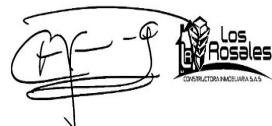
Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	APARTAMENTO 202	143.76	M2	\$3,289,261.00	91.48%	\$472,864,161.36
Area Privada	Garaje 35	14.38	M2	\$1,529,903.00	4.26%	\$22,000,005.14
Area Privada	Garaje 36	14.42	M2	\$1,529,903.00	4.27%	\$22,061,201.26
TOTALES					100%	\$516,925,368

Valor en letras

Quinientos dieciséis millones novecientos veinticinco mil trescientos sesenta y ocho Pesos Colombianos

Perito actuante

RAUL FERNANDO MUNEVAR VILLATE
 RAANro: AVAL-1049603378 C.C: 1049603378
 Firmado electrónicamente en AvalSign.
 Fecha: 2025-04-29 15:12:00



CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO
 Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.
 CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO
 C.C.:88229287
 RAA : AVAL-88229287

VALORES/TIPO DE AREA.

INFORMACIÓN UVR

	Terreno	Construcción	Valor UVR	
Integral	0	4,158,479	Valor del avalúo en UVR	1,436,951.98
Proporcional	0	516,925,368	Valor asegurable	516,925,368
% valor proporcional	0	100	Tiempo esperado comercialización	12

Calificación garantía

Favorable

Observación calificación

El inmueble es FAVORABLE para GRUPO BANCOLOMBIA S.A. Mantenimiento

Observación

General: Inmueble ubicado en: El Centro de la ciudad de Duitama sobre la Calle 15 con carrera 13 Al inmueble se llega así: se puede llegar por la calle 16 para luego tomar la carrera 13 y girar a la Calle 15 a dos cuadras del parque principal (Los Libertadores). **Distribución del inmueble:** El apartamento cuenta con sala, comedor, cocina integral, tres habitaciones, la principal con baño privado, baño general, baño auxiliar, estudio, área de ropas, cuarto y baño de servicio. El apartamento cuenta con dos garajes independientes. **Características adicionales:** El inmueble objeto de avalúo cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas); los contadores instalados son independientes, funcionales y exclusivos.

-NOTA DE LIQUIDACIÓN: Inmueble bajo régimen propiedad horizontal; se liquidó en el presente informe el área privada registrada en documentos jurídicos suministrados.

GENERAL

Código	MAN_PRG_20 25_1472495	Propósito	Mantenimiento	Tipo avalúo	valor comercial
---------------	--------------------------	------------------	---------------	--------------------	-----------------

Datos del dirigido a:

Dirigido A	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.				
Tipo identificación	NIT.	Documento	890903938-8	Email	

Datos del solicitante:

Solicitante	ANA MERCEDES TORRES GONZALEZ				
Tipo identificación	C.C.	Documento	23546446	Teléfono	
Email					

Referencia cliente:

Nombre/razón social	ANA MERCEDES TORRES GONZALEZ				
Nit/CC	23546446				
Garantía	26200001178				

Datos del propietario:

Propietario	ANA MERCEDES TORRES DE GONZALEZ				
Tipo identificación	C.C.	Documento	23546446	Ocupante	Propietario

Datos del inmueble objeto de avalúo:

Dirección	CL 15 # 13 - 20 38 50 MULTIFAMILIAR IBIZA APTO 202 GRAJE 35 GRAJE 36				
Conjunto	MULTIFAMILIAR IBIZA				
Ciudad	Duitama	Departamento	Boyaca	Estrato	5
Sector	Urbano	Barrio	Centro	Ubicación	Construcción
Tipo Inmueble	Apartamento	Tipo subsidio	No VIS	Sometido a PH	Si
Observación	Inmueble ubicado en: El Centro de la ciudad de Duitama sobre la Calle 15 con carrera 13.				

CARACTERISTICAS GENERALES

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	2 Piso		
Clase inmueble	Multifamiliar	Otro		Método evaluación	MERCADO
Justificación de Metodología	<p>Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el Decreto 1420 del 24 de julio de 1998 y su correspondiente resolución reglamentaria Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997; se utiliza el siguiente (s) método(s):</p> <p>MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.</p>				
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	146.99	AREA	M2	144
AREA PRIVADA	M2	143.76	AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	\$265.264.000
AREA COMUN EXCLUSIVO TERRAZA	M2	3.23			
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	147	AREA PRIVADA VALORADA	M2	143.76
Perspectivas de valoración	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias				
Actualidad edificadora	Vivienda Multifamiliar, que va desde los 5 pisos de altura hasta los 12 pisos.				
Comportamiento Oferta y Demanda	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.				
Reglamentación urbanística:	<p>Inmueble sometido a régimen de propiedad horizontal; Ley 675 de agosto 3 de 2001, certificado de tradición adjunto.</p> <p>Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: Acuerdo municipal 039 de 2009</p>				

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
343	EscrituraDePropiedad	10/02/2011	Segunda	Duitama

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
074-86474	26/03/2025	2.01%	0100000001110904 9000000156	APARTAMENTO 202

Observación

La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.
 Actualmente, el inmueble cuenta con una hipoteca según la anotación No 4 del certificado de libertad suministrado.

GARAJES Y DEPOSITOS

INFORMACIÓN GARAJES

Número	Tipo	Matrícula	Area(mts ²)	Unidad	Capacidad	Forma	Cubierto	Servidumbre	Total Garajes
35	Privado	074-86444	14.38	Mt2	Sencillo	Lineal	Si	No	1
36	Privado	074-86445	14.42	Mt2	Sencillo	Lineal	Si	No	1

Observación

DEL ENTORNO

SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBLAMIENTO URBANO		
		Sector	Inmueble		Sector
Energía	SI		SI	Alumbrado	SI
Acueducto	SI		SI	Arborizacion	NO
Alcantarillado	SI		SI	Alamedas	NO

Gas	SI	SI	Ciclo rutas	NO
CARACTERISTICAS				
Uso predominante	Mixta	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés
Estrato	5	Barrio legal	Si	Topografia
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno	
EQUIPAMENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES	
	Nivel	Nivel Distancia		Sector
Zonas recreativas	Bueno	0-100	Andenes	SI
Áreas verdes	Bueno	0-100	Sardineles	SI
Estacionamiento	Bueno	0-100	Vías pavimentadas	SI
Asistencial	Bueno	0-100	Tipo de vía	Vehicular
Escolar		0-100		
Comercial		0-100		
IMPACTO AMBIENTAL				
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro
Observación:	El entorno está comprendido por inmuebles Residenciales, Unifamiliares, Multifamiliares, edificios comerciales y de servicios, además de institucionales. El Apartamento queda localizado a dos cuadras de parque principal de la ciudad (Parque los Libertadores), el entorno se caracteriza por ser de uso mixto con construcciones que va desde un piso de altura hasta los 12 pisos. El sector no cuenta con impactos ambientales negativos.			
PROPIEDAD HORIZONTAL				
Escritura de Propiedad Horizontal	1219		Fecha escritura	28/05/2009
Notaria escritura	Segunda		Ciudad escritura	Duitama
Valor administración	\$440.000	Total unidades	44	Terraza comunal
				No

Ubicación	Apartamento Exterior	# Pisos edificio	12	Porteria	Si
Horario vigilancia	24 horas	Tanque	Si	Cancha	No
Zonas verdes	Si	Shut	Si	Citófono	Si
Aire acondicionado	No	Teatrino	No	Sauna	No
Club	No	Bomba eyectora	Si	Gimnasio	Si
Bicicletero	Si	Garaje visitante	Si	Golfito	No
Calefacción	No	Planta eléctrica	Si	Jardín infantil	No
Piscinas	No	Ascensores	Si	#Ascensores	1
#Sotanos	1				
Observación	Escritura: 1219, Fecha escritura: 28/05/2009, Notaría escritura: Segunda, Ciudad escritura: Duitama, Administración: \$440.000, Total unidades: 44, Ubicación: Apartamento Exterior , Nro. Pisos: 11, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Citófono: Si, Bomba eyectora: Si, Gimnasio: Si, Bicicletero: Si, Garaje visitante: Si, Planta eléctrica: Si, Nro. Sótanos: 1, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 1				

ESTRUCTURA

Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	NO DISPONIBLE
Material construcción	Bloque	Tipo estructura	Porticos:Vigas_Columnas		
Daños por Sismos	SI	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	ladrillo a la vista	Ancho fachada	Mayor 9 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda		Otro tipología vivienda	
Año construcción	2011	Edad Inmueble	14 aÑos	Vida útil	100 aÑos
Estado construcción	Usada	%Avance	100%		
Licencia construcción	PROTOCOLIZADA EN ESCRITURA 1219 DEL 28-05-2009 NOTARIA 2 DE DUITAMA				
Observación	<p>Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita. Se observa una pequeña grieta debido a un sismo sin embargo no es de tamaño considerable ni afecta la parte estructural.</p> <p>La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas; ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.</p>				

DEPENDENCIAS

INFORMACIÓN DEPENDENCIAS

Sala	1	Comedor	1	Cocina	Integral
Baños Sociales	2	Patio interior	0	Habitaciones	3
Closest	4	Baños privados	1	Estar	0
Bodega	0	Estudio	1	Cuarto servicio	1

Baños servicio	1	Zona ropa	1	Local	0
Balcón	1	Jardín	No	Zona verde	No
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 2, Habitaciones: 3, Closet: 4, Baño privado: 1, Estudio: 1, Cuarto servicio: 1, Baño servicio: 1, Zona ropa: 1, Balcón: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

ACABADOS

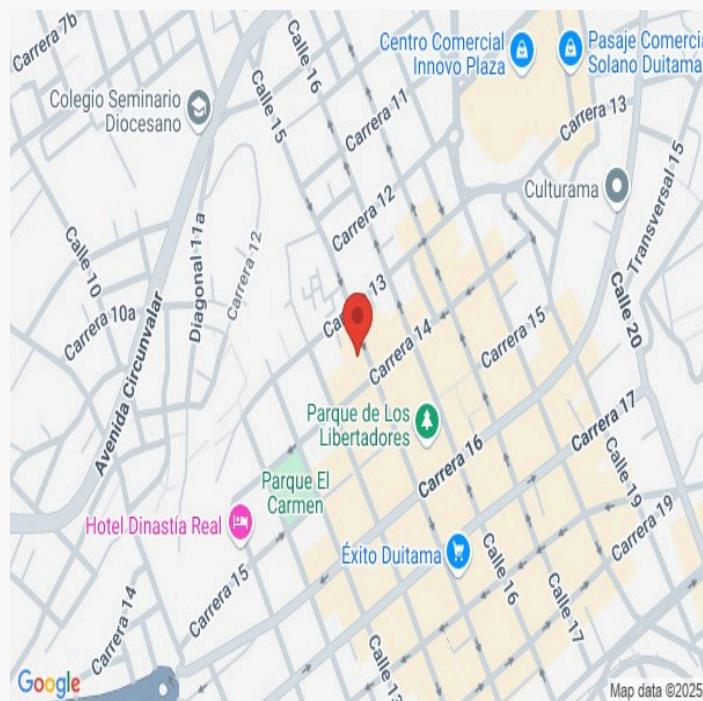
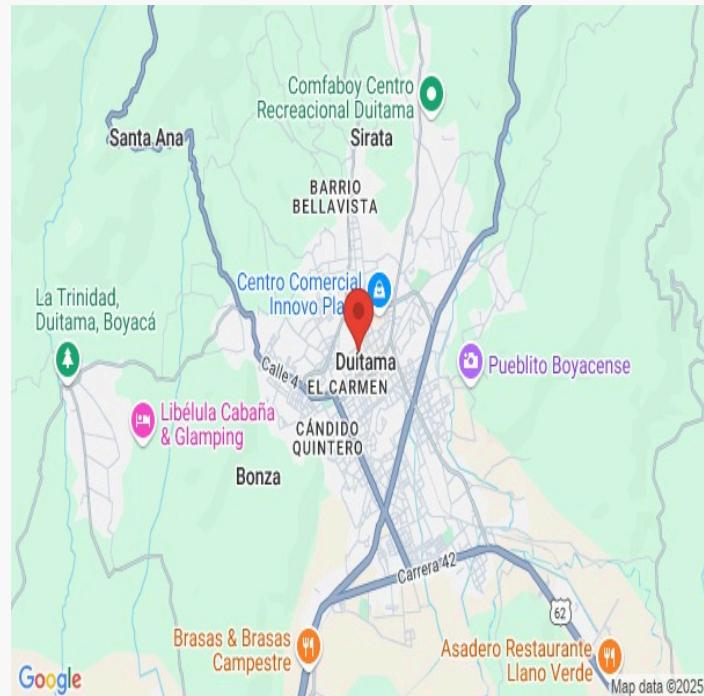
	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal
Estado	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.

Observación	Apartamento con pisos en madera laminada, baños enchapados en cerámica con división en vidrio templado, cocina integral con mesón en granito, platero en acero inoxidable, pisos en cerámica en zonas húmedas, closet en madera.
-------------	--

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección:

CL 15 # 13 - 20 38 50 MULTIFAMILIAR IBIZA APTO 202 | GRAJE 35 | GRAJE 36 | Centro | Duitama | Boyaca



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 5.828861
GEOGRAFICAS : 5° 49' 43.899''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -73.035197
GEOGRAFICAS : 73° 2' 6.7086''

MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	Sector Homogéneo	7	\$590,000,000	0.90	\$531,000,000	2	\$22,000,000	1	\$	\$3,478,571.43	3108831563
2	CENTRO	4	\$320,000,000	0.93	\$297,600,000	1	\$22,000,000	1	\$	\$3,242,352.94	3138229956
3	CENTRO	3	\$350,000,000	0.90	\$315,000,000	1	\$22,000,000	1	\$	\$3,530,120.48	3146370955
4	CENTRO Cra 14 15-30		\$320,000,000	0.93	\$297,600,000	1	\$22,000,000		\$	\$3,131,818.18	3506239186
5	CENTRO	6	\$330,000,000	0.93	\$306,900,000	1	\$22,000,000	1	\$	\$3,063,440.86	(608) 7405835
Del inmueble		2 Piso		.	.	2		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	10	170	140	1.0	1.0	1	1.0	1.0	1	\$3,478,571.43
2	5	85	85	1.0	1.0	1	1	1.0	1	\$3,242,352.94
3	10	83	83	1.0	1.0	1	1	1.0	1	\$3,530,120.48
4	25	88	88	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,131,818.18
5	5	93	93	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,063,440.86
14 años										
								PROMEDIO	\$3,289,260.78	
								DESV. STANDAR	\$207,264.97	
								COEF. VARIACION	6.30%	

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$3,496,525.75	TOTAL	\$502,660,541.55
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$3,081,995.81	TOTAL	\$443,067,717.35
VALOR TOTAL	\$472,864,161.36			

Observaciones:

Enlaces:

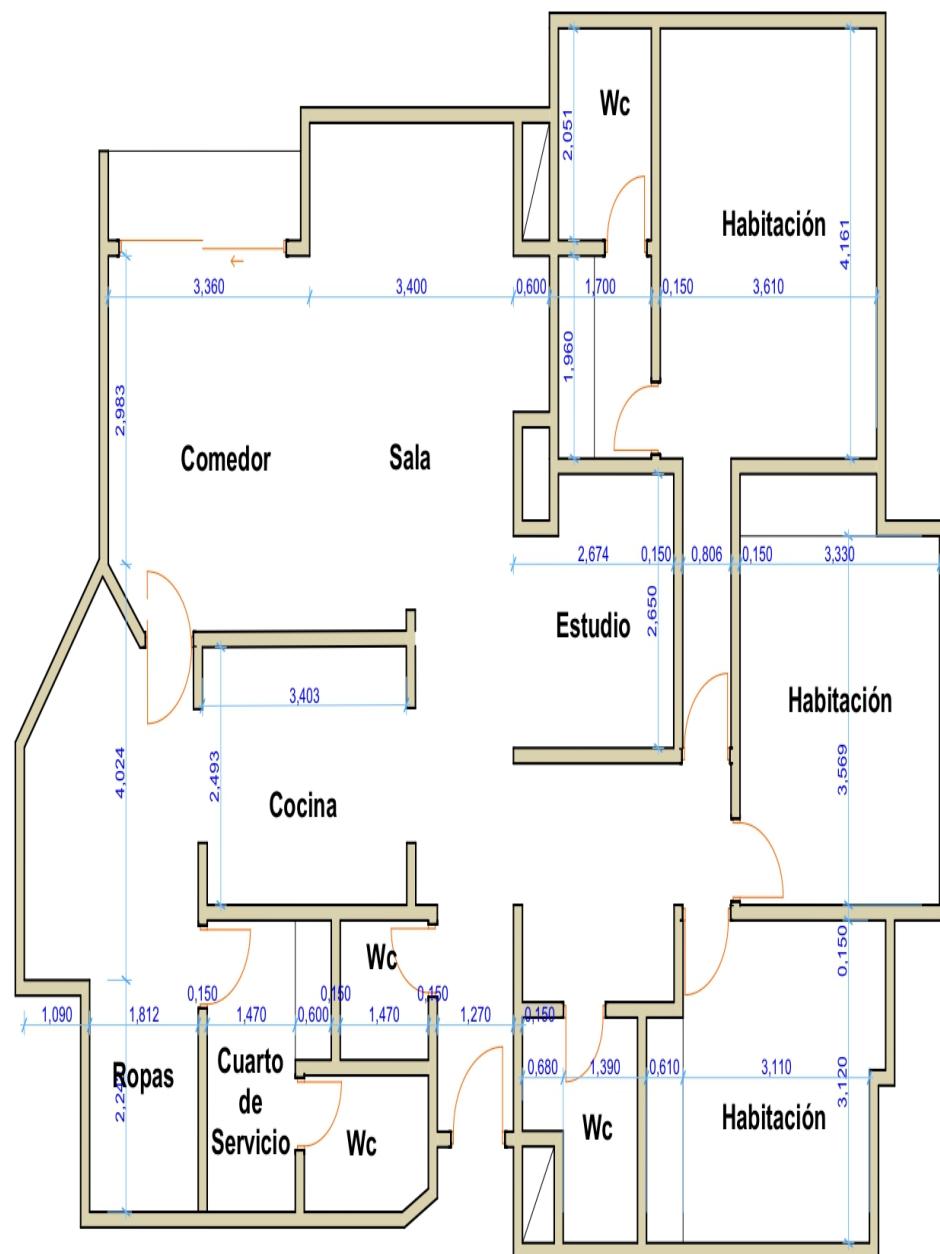
1.<https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta/10870430>

4.https://apartamento.mercadolibre.com.co/MCO-2852685456-apto-centro-duitama-JM#polycard_client=search_nordic&position=5&search_layout=grid&type=item&tracking_id=c9140c9d-1f1a-47e2-a889-e876d28daae5

5.<https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta/191273130>

PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano



0.

Plano Apto

1:75

FOTOS General

Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



FOTOS General

Nomenclatura



Puerta de entrada



Sala Comedor



Sala



Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Estudio



FOTOS General

Hab. 1 o Habitación Principal



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Habitación 2



Habitación 3



Baño Social 1



Baño Social 2



Habitación de Servicio

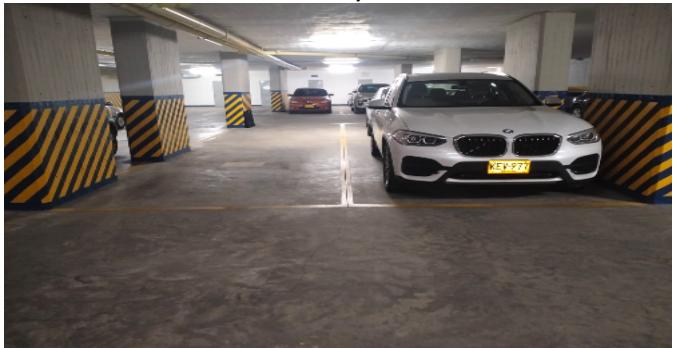


FOTOS General

Baño de servicio



Garaje



Garaje



Garaje



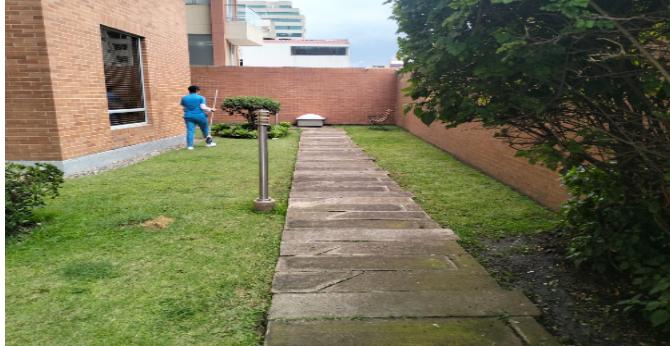
Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



FOTOS General

Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Fisura



Fisura



CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

VOCABULARIO: **PRECIO:** Es un término que se utiliza para la cuantía que se solicita, ofrece o paga por un bien o servicio. El precio de venta es un hecho histórico. **COSTO:** es el precio pagado por los bienes y servicios o la cantidad exigida para crear o producir el bien o el servicio. **MERCADO:** un mercado es el entorno en el que se comercializan bienes y servicios entre compradores y vendedores a través de un mecanismo de precios. --- **AVALÚO:** Es el estudio o proceso mediante el cual se estima y documenta el valor de un bien o bien inmueble, servicio, actividad, cosa u objeto, de acuerdo a la apreciación personal expresada por un profesional que cuenta con los conocimientos técnicos, aplique normas y procedimientos generalmente aceptados en esta especialidad. --- **VALOR COMERCIAL:** Es el precio más probable en que se podría comercializar un bien, en las circunstancias prevalecientes a la fecha del avalúo, en un plazo razonable de exposición, en una transacción llevada a cabo entre un oferente y un demandante libre de presiones, bien informados.

ABREVIACIONES: Apartamento: APTO ó AP --- TORRE: TO --- LOTE: LO --- CASA: CS o CA --- AVENIDA: AV --- CALLE: CL --- CARRERA: CRA ó KR--- Diagonal: Diag. --- Conjunto: CJ --- Edificio: ED --- Residencial: Res --- Etapa: ET --- SIN Estrato: SE---Matrícula inmobiliaria: M.I.--- Certificado de libertad y tradición: CLT---- SIN INFORMACIÓN: S/I ----- METODOLOGÍA:

Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el **Decreto 1420 del 24 de julio de 1998** y su correspondiente resolución reglamentaria **Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008** expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la **Ley 388 de 1997**:

1. Método de comparación o de mercado: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

2. Método de capitalización de rentas o ingresos: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés.

3. Método de costo de reposición: Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini.

4-) Método o técnica Residual: Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo. Este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso.

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

El valuador confirma que: el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador. ---- **El profesional que firma** declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble personalmente y/o su equipo de trabajo con RAA vigente, y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su

vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.** ---No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado. --- **La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética** y normas de conducta. El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. Se adjunta el registro RAA de valuador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El valuador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien, informada por el solicitante; los antecedentes de propiedad asentados en el presente Avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio Avalúo y/o propietario del bien a valuar y/o entidad pública o privada solicitante del avalúo, la cual asumimos como correcta y se recibe de buena fe. Entre ella, podemos mencionar la escritura de propiedad o propiedad horizontal, certificado de libertad y tradición, entre otros. --- **El presente Avalúo es de USO exclusivo del(os) solicitante(s)** para el destino o propósito expresado en el mismo, por lo que no podrá ser utilizado para fines distintos. ---- **La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación, de hidrología, de suelos, de sismología,** o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación. Incluso cuando se aprecien algunas características que puedan constituir anomalías con respecto al estado de conservación normal -**según la vida útil consumida** de un inmueble o a su estructura, el valuador no asume mayor responsabilidad que así indicarlo cuando son detectadas, ya que aunque se presenten estados de conservación malos o ruinosos, es obligación del perito realizar la tasación según los criterios y normas vigentes y aplicables según el propósito del mismo. -- **No se han tenido** en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico, tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, limitaciones de dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal. El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección. **Por tales motivos, el presente avalúo, no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos.** --- Los valores comerciales asignados a los inmuebles, tienen que ver directamente con el área determinada en los documentos públicos suministrados por el interesado y/o áreas susceptibles de legalizar de acuerdo a la normatividad aplicable. --**Vigencia del avalúo: decretos 1420/1998 y 422/2000**, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una **vigencia de un año**, contado desde la fecha expedición, siempre y cuando las condiciones físicas, intrínsecas, extrínsecas y normativas del inmueble valuado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas del mercado inmobiliario comparable. Por otra parte, el **Decreto 145/2000**, "por medio del cual se establecen las condiciones de los créditos de vivienda individual a largo plazo, el avalúo practicado para tal fin, debe encontrarse dentro de los **seis (6) meses** anteriores al otorgamiento del crédito" --- **FAVORABILIDAD:** La finalidad de un proceso valuatorio, es dar valor, por tal motivo cuando se da un concepto de favorabilidad, este está sujeto al cumplimiento de las políticas exigidas por la entidad a la que se le está dirigiendo el avalúo, la cual establece los requisitos para dar un concepto, de acuerdo a los requerimientos internos de dicha entidad. La favorabilidad es un concepto independiente al valor del avalúo, el cual no se afecta por dicho concepto. NO es responsabilidad del perito y/o de Los Rosales dicho concepto, el cual se aporta de buena fe, es responsabilidad de a quien se dirige el avalúo verificar de acuerdo a sus políticas.

FINAL DEL INFORME AVALÚO MAN_PRG_2025_1472495



PIN de Validación: bb310b30



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA
NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) RAUL FERNANDO MUNEVAR VILLATE, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1049603378, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 08 de Junio de 2018 y se le ha asignado el número de avalador AVAL-1049603378.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) RAUL FERNANDO MUNEVAR VILLATE se encuentra Activo y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción
08 Jun 2018

Régimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: TUNJA, BOYACÁ
Dirección: CARRERA 1F # 40 - 195 OF 317
Teléfono: 3108 16 13 15
Correo Electrónico: ra.fernando@hotmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Arquitecto - Universidad Santo Tomás.

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) RAUL FERNANDO MUNEVAR VILLATE, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 1049603378
El(la) señor(a) RAUL FERNANDO MUNEVAR VILLATE se encuentra al día con el pago sus derechos de

Página 1 de 2



PIN de Validación: bb310b30



registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores -ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Auto-regulador Nacional de Avaluadores - ANA.



El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Abril del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal



ALCALDIA DE DUITAMA

891.855.138

Dirección: Cra 15 Calle 15

Teléfono 6087626230

Código Postal:

FACTURA IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO

REFERENCIA DE PAGO: 202527906

Fecha emisión: 04/03/2025

<https://www.duitama-boyaca.gov.co/>

Código Catastral Nuevo

0100000001110904900000156202527906

Código Catastral

010001110156904

Dirección

C 15 13 20 38 50 Ap 2021

Nit. / C.C.

23.546.446

Propietario

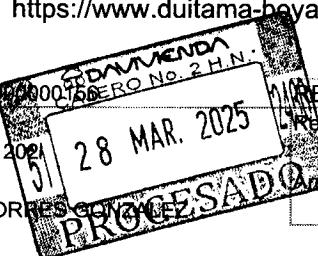
ANA MERCEDES TORRES GONZALEZ

Años a pagar

2025 a 2025

Destino Económico

A



REFERENCIA

0100000001110904900000156202527906

Recibo Anterior

Años a pagar

Fecha Límite Pago

202305503

1

31/03/2025

Área Hectáreas

Área M2.

Área Construida

0

33

144

AÑO	%M TAR	AVALÚO	IMP PREDIAL	INT PREDIAL	IMP CAR	IMP. CAR ANT	DESCUENT	SALDO/EXCEDENTE	OTROS	TOTAL
2025	0.0073	265,264,000	1,936,427		0	0	0	-387,285	0	58,093
		TOTALES	1,936,427		0	0	0	-387,285	0	58,093

CONTRIBUYENTE

* Si no recibe la factura, solicítela en Tesorería; el no recibirla no lo exime del pago. * El no pago oportuno de sus impuestos, Genera intereses a la Tasa Máxima Legal. * Despues de la fecha de vencimiento, usted no podrá efectuar el pago..



Dirección: Cra 15 Calle 15

Teléfono 6087626230

Código Postal:

FACTURA IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO

REFERENCIA DE PAGO: 202527908

Fecha emisión: 04/03/2025

<https://www.duitama-boyaca.gov.co/>

Código Catastral Nuevo

0100000001110904900000126202527908

Código Catastral

010001110126904

Dirección

C 15 13 20 38 50 Ga 35

Nit. / C.C.

23.546.446

Propietario

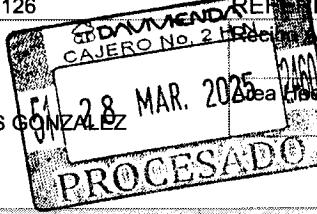
ANA MERCEDES TORRES GONZALEZ

Años a pagar

2025 a 2025

Destino Económico

A



REFERENCIA

0100000001110904900000126202527908

Recibo Anterior

Años a pagar

Fecha Límite Pago

202305502

1

31/03/2025

Área Hectáreas

0

3

14

AÑO	%M TAR	AVALÚO	IMP PREDIAL	INT PREDIAL	IMP CAR	IMP. CAR ANT	DESCUENT	SALDO/EXCEDENTE	OTROS	TOTAL
2025	0.0037	9,961,000	36,856		0	0	0	-7,371	0	1,106
		TOTALES	36,856		0	0	0	-7,371	0	1,106

CONTRIBUYENTE

* Si no recibe la factura, solicítela en Tesorería; el no recibirla no lo exime del pago. * El no pago oportuno de sus impuestos, Genera intereses a la Tasa Máxima Legal. * Despues de la fecha de vencimiento, usted no podrá efectuar el pago..

Dirección: Cra 15 Calle 15
Teléfono 6087626230
Código Postal:

FACTURA IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO

REFERENCIA DE PAGO: 202527911

Fecha emisión: 04/03/2025

<https://www.duitama-boyaca.gov.co/>

Código Catastral Nuevo

0100000001110904900000127202527911

Código Catastral

010001110127904

Dirección

C 15 13 20 38 50 Ga 35

Nit. / C.C.

0

Propietario

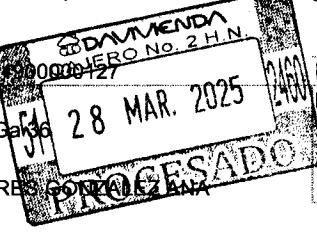
MERCEDES TORRES GONZALEZ

Años a pagar

2025 a 2025

Destino Económico

A



REFERENCIA

0100000001110904900000127202527911

Recibo Anterior

Años a pagar

Fecha Límite Pago

202328411

1

31/03/2025

Área Hectáreas

0

3

14

AÑO	%M TAR	AVALÚO	IMP PREDIAL	INT PREDIAL	IMP CAR	IMP. CAR ANT	DESCUENT	SALDO/EXCEDENTE	OTROS	TOTAL
2025	0.0037	9,961,000	36,856		0	0	0	-7,371	0	1,106
		TOTALES	36,856		0	0	0	-7,371	0	1,106

CONTRIBUYENTE

* Si no recibe la factura, solicítela en Tesorería; el no recibirla no lo exime del pago. * El no pago oportuno de sus impuestos, Genera intereses a la Tasa Máxima Legal. * Despues de la fecha de vencimiento, usted no podrá efectuar el pago..



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE DUITAMA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 2503262950111104298

Nro Matrícula: 074-86474

Pagina 1 TURNO: 2025-074-1-13753

Impreso el 26 de Marzo de 2025 a las 02:56:56 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

CIRCULO REGISTRAL: 074 - DUITAMA DEPTO: BOYACA MUNICIPIO: DUITAMA VEREDA: CENTRO

FECHA APERTURA: 10-06-2009 RADICACIÓN: 2009-3778 CON: ESCRITURA DE: 28-05-2009

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA Nro 1219 de fecha 28-05-2009 en NOTARIA 2 de DUITAMA APARTAMENTO 202 con area de 143.76 M.2. con coeficiente de 2.01% (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984).

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: 0 METROS CUADRADOS: 143 CENTIMETROS CUADRADOS: 7600

AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: 0 CENTIMETROS CUADRADOS: 0 / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: 0 CENTIMETROS:
CUADRADOS0

COEFICIENTE : 2.01%

COMPLEMENTACION:

CONSTRUCTORA IBIZA LTDA ADQUIRIO EL PREDIO POR COMPRA A TORRES PINTO MERY Y SUAREZ TORRES ANGELA PIEDAD SEGUN ESCRITURA 1948 DE 26-06-07 NOTARIA 34 BOGOTA REGISTRADA EL 17-07-2007 AL FOLIO 074-64168.-SUAREZ TORRES ANGELA PIEDAD Y TORRES PINTO MERY ADQUIRIERON POR COMPRA A SUAREZ HURTADO MARIA DEL PILAR SEGUN ESCRITURA 466 DE 17-03-2007 NOTARIA 1 DE DUITAMA REGISTRADA EL 26-03-2007 AL FOLIO 074-64168.- SUAREZ HURTADO MARIA DEL PILAR ADQUIRIO POR COMPRA DE CUOTA PARTE A LA SOCIEDAD GALES CONSTRUCCIONES LTDA. SEGUN ESCRITURA 4794 DE 20-12-2000 NOTARIA 4 DE BOGOTA REGISTRADA 06-03-2007 AL FOLIO 074-64168. TORRES PINTO MERY ADQUIRIO POR COMPRA DE CUOTA PARTE A LA SOCIEDAD GALES CONSTRUCCIONES LTDA.SEGUN ESCRITURA 4795 DE 20-12-2000 NOTARIA 4 DE BOGOTA REGISTRADA EL 17-12-2003 AL FOLIO 074-64168.- LA SOCIEDAD GALES CONSTRUCCIONES LTDA. ADQUIRIO POR COMPRA Y ENGLOBE A TORRES PINTO MERY Y SUAREZ HURTADO MARIA DEL PILAR SEGUN ESCRITURA 1275 DE 07-05-1999 NOTARIA 34 DE BOGOTA REGISTRADA EL 03-06-199 AL FOLIO 074-64168.-SUAREZ ACOSTA MERY Y SUAREZ HURTADO MARIA DEL PILAR ADQUIRIERON ASI: TORRES PINTO MERY POR COMPRA 50% A FONSECA TORRES JUAN CARLOS ESCRITURA # 1493 DE 20-06-95 NOTARIA 1 DE DUITAMA REGISTRADA EL 09-08-95 AL FOLIO 074-0034423.- FONSECA TORRES JUAN CARLOS ADQUIRIO 50% POR COMPRA A SUAREZ ACOSTA ALFONSO ESCRITURA #1461 DE 15-06-95 NOTARIA 1 DE DUITAMA REGISTRADA EL 15-06-95 AL FOLIO074-0034423.- SUAREZ HURTADO MARIA DEL PILAR ADQUIRIO PROINDIVISO EN SUCESION DE SUAREZ ACOSTA MARIA DEL CARMEN ESCRITURA # 2120 DE 25-09-91 NOTARIA 1 DE DUITAMA REGISTRADA EL 18-12-91 AL FOLIO 074-0034423.- SUAREZ ACOSTA CARMENCITA Y ALFONSO ADQUIRIERON POR COMPRA A RODRIGUEZ GONZALEZ JOAQUIN ESCRITURA #1805 DE 16-12-48 NOTARIA 2 DUITAMA REGISTRADA EN STA.ROSA DE V. EL 20-12-48 AL LB.1.F.576.PART 2302.-TORRES PINTO MERY ADQUIRIO POR COMPRA CUOTA A FONSECA TORRES JUAN CARLOS ESCRITURA # 2657 DE 22-09-98 NOTARIA 1 DE DUITAMA REGISTRADA EL 23-09-98 AL FL.074-0033991.-FONSECA TORRES JUAN CARLOS ADQUIRIO POR COMPRA CUOTA A SUAREZ ACOSTA ALFONSO ESCRITURA # 2475 DE 02-09-98 NOTARIA 1 DE DUITAMA RREGISTRADA EL 10-09-98 AL FOLIO 074-0033991.- SUAREZ HURTADO MARIA DEL PILAR ADQUIRIO POR ADJUDICACION EN SUCESION DE SUAREZ ACOSTA MARIA DEL CARMEN ESCRITURA # 2120 DE 25-09-91 NOTARIA 1 DE DUITAMA REGISTRADA EL 18-12-91 NOTARIA 1 DE DUITAMA REGISTRADA EL 18-12-91 AL FOLIO 074-0033991.-SUAREZ ACOSTA CARMEN Y ALFONSO ADQUIRIERON POR COMPRA A TORRES GARCIA GABRIEL ESCRITURA # 955 DE 16-12-56 NOTARIA DUITAMA REGISTRADA EL 28-12-56 AL LB.1 F.636 # 1211.-

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CL 15 # 13 - 20 38 50 MULTIFAMILIAR IBIZA APTO 202

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE DUITAMA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2503262950111104298

Nro Matrícula: 074-86474

Página 2 TURNO: 2025-074-1-13753

Impreso el 26 de Marzo de 2025 a las 02:56:56 PM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) (En caso de integración y otros)

074 - 64168

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 20-02-2008 Radicación: 2008-074-6-1248

Doc: ESCRITURA 261 DEL 15-02-2008 NOTARIA 3 DE TUNJA VALOR ACTO: \$400,000,000

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0204 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: CONSTRUCTORA IBIZA LTDA

NIT# 9001553109

A: BANCOLOMBIA S.A.

NIT# 8909039388

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 05-06-2009 Radicación: 2009-074-6-3778

Doc: ESCRITURA 1219 DEL 28-05-2009 NOTARIA 2 DE DUITAMA VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

A: CONSTRUCTORA IBIZA LTDA

NIT# 9001553109 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 15-02-2011 Radicación: 2011-074-6-1090

Doc: ESCRITURA 343 DEL 10-02-2011 OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE DUITAMA DE DUITAMA

VALOR ACTO: \$290,600,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA ESTE Y OTROS

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: CONSTRUCTORA IBIZA LTDA

NIT# 9001553109

A: TORRES DE GONZALEZ ANA MERCEDES

CC# 23546446 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 15-02-2011 Radicación: 2011-074-6-1090

Doc: ESCRITURA 343 DEL 10-02-2011 OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE DUITAMA DE DUITAMA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: TORRES DE GONZALEZ ANA MERCEDES

CC# 23546446

A: BANCOLOMBIA S.A.

NIT# 8909039388

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 15-02-2011 Radicación: 2011-074-6-1090

Doc: ESCRITURA 343 DEL 10-02-2011 OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE DUITAMA DE DUITAMA

VALOR ACTO: \$9,090,909.09

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES ESTE Y OTROS LIBERACION PARCIAL ESCRITURA DE HIPOTECA 261/08



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE DUITAMA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 2503262950111104298

Nro Matrícula: 074-86474

Pagina 3 TURNO: 2025-074-1-13753

Impreso el 26 de Marzo de 2025 a las 02:56:56 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: BANCOLOMBIA S.A.

NIT# 8909039388

A: CONSTRUCTORA IBIZA I TRA

NIT# 9001553109

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *5*

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDIA DE LA PE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE DUITAMA C.R.P. SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDIA DE LA PE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE DUITAMA C.R.P.

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO

La guarda de la fe pública

El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos.

USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-074-1-13753

FECHA: 26-03-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTÁ

BLADIMIR ORLANDO ROJAS ORTEGA

REGISTRADOR SECCIONAL



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE DUITAMA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 250326447911104297

Nro Matrícula: 074-86444

Pagina 1 TURNO: 2025-074-1-13751

Impreso el 26 de Marzo de 2025 a las 02:56:56 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

CIRCULO REGISTRAL: 074 - DUITAMA DEPTO: BOYACA MUNICIPIO: DUITAMA VEREDA: CENTRO

FECHA APERTURA: 10-06-2009 RADICACIÓN: 2009-3778 CON: ESCRITURA DE: 28-05-2009

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRF-

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA Nro 1219 de fecha 28-05-2009 en NOTARIA 2 de DUITAMA GARAJE 35 con area de 14.38 M.2. con coeficiente de 0.20% (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984).

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: 0 METROS CUADRADOS: 14 CENTIMETROS CUADRADOS: 3800

AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: 0 CENTIMETROS CUADRADOS: 0 / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: 0 CENTIMETROS: CUADRADOS 0

CORRADOSS
COEFFICIENTE

COEFICIENTE : 0.20%

COMPLEMENTACION:

CONSTRUCTORA IBIZA LTDA ADQUIRIO EL PREDIO POR COMPRA A TORRES PINTO MERY Y SUAREZ TORRES ANGELA PIEDAD SEGUN ESCRITURA 1948 DE 26-06-07 NOTARIA 34 BOGOTA REGISTRADA EL 17-07-2007 AL FOLIO 074-64168.-SUAREZ TORRES ANGELA PIEDAD Y TORRES PINTO MERY ADQUIRIERON POR COMPRA A SUAREZ HURTADO MARIA DEL PILAR SEGUN ESCRITURA 466 DE 17-03-2007 NOTARIA 1 DE DUITAMA REGISTRADA EL 26-03-2007 AL FOLIO 074-64168.- SUAREZ HURTADO MARIA DEL PILAR ADQUIRIO POR COMPRA DE CUOTA PARTE A LA SOCIEDAD GALES CONSTRUCCIONES LTDA. SEGUN ESCRITURA 4794 DE 20-12-2000 NOTARIA 4 DE BOGOTA REGISTRADA 06-03-2007 AL FOLIO 074-64168. TORRES PINTO MERY ADQUIRIO POR COMPRA DE CUOTA PARTE A LA SOCIEDAD GALES CONSTRUCCIONES LTDA.SEGUN ESCRITURA 4795 DE 20-12-2000 NOTARIA 4 DE BOGOTA REGISTRADA EL 17-12-2003 AL FOLIO 074-64168.- LA SOCIEDAD GALES CONSTRUCCIONES LTDA. ADQUIRIO POR COMPRA Y ENGLOBE A TORRES PINTO MERY Y SUAREZ HURTADO MARIA DEL PILAR SEGUN ESCRITURA 1275 DE 07-05-1999 NOTARIA 34 DE BOGOTA REGISTRADA EL 03-06-199 AL FOLIO 074-64168.-SUAREZ ACOSTA MERY Y SUAREZ HURTADO MARIA DEL PILAR ADQUIRIERON ASI: TORRES PINTO MERY POR COMPRA 50% A FONSECA TORRES JUAN CARLOS ESCRITURA # 1493 DE 20-06-95 NOTARIA 1 DE DUITAMA REGISTRADA EL 09-08-95 AL FOLIO 074-0034423.- FONSECA TORRES JUAN CARLOS ADQUIRIO 50% POR COMPRA A SUAREZ ACOSTA ALFONSO ESCRITURA #1461 DE 15-06-95 NOTARIA 1 DE DUITAMA REGISTRADA EL 15-06-95 AL FOLIO074-0034423.- SUAREZ HURTADO MARIA DEL PILAR ADQUIRIO PROINDIVISO EN SUCESION DE SUAREZ ACOSTA MARIA DEL CARMEN ESCRITURA # 2120 DE 25-09-91 NOTARIA 1 DE DUITAMA REGISTRADA EL 18-12-91 AL FOLIO 074-0034423.- SUAREZ ACOSTA CARMENCITA Y ALFONSO ADQUIRIERON POR COMPRA A RODRIGUEZ GONZALEZ JOAQUIN ESCRITURA #1805 DE 16-12-48 NOTARIA 2 DUITAMA REGISTRADA EN STA.ROSA DE V. EL 20-12-48 AL LB.1.F.576.PART 2302.- TORRES PINTO MERY ADQUIRIO POR COMPRA CUOTA A FONSECA TORRES JUAN CARLOS ESCRITURA # 2657 DE 22-09-98 NOTARIA 1 DE DUITAMA REGISTRADA EL 23-09-98 AL FL.074-0033991.-FONSECA TORRES JUAN CARLOS ADQUIRIO POR COMPRA CUOTA A SUAREZ ACOSTA ALFONSO ESCRITURA # 2475 DE 02-09-98 NOTARIA 1 DE DUITAMA RREGISTRADA EL 10-09-98 AL FOLIO 074-0033991.- SUAREZ HURTADO MARIA DEL PILAR ADQUIRIO POR ADJUDICACION EN SUCESION DE SUAREZ ACOSTA MARIA DEL CARMEN ESCRITURA # 2120 DE 25-09-91 NOTARIA 1 DE DUITAMA REGISTRADA EL 18-12-91 NOTARIA 1 DE DUITAMA REGISTRADA EL 18-12-91 AL FOLIO 074-0033991.-SUAREZ ACOSTA CARMEN Y ALFONSO ADQUIRIERON POR COMPRA A TORRES GARCIA GABRIEL ESCRITURA # 955 DE 16-12-56 NOTARIA DUITAMA REGISTRADA EL 28-12-56 AL LB.1 F.636 # 1211.-

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CL 15 # 13 - 20 38 50 MUJ TIEAMU LAR IBIZA GRA JE 35

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DETERMINACION DE INGRESOS



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE DUITAMA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 250326447911104297

Nro Matrícula: 074-86444

Página 2 TURNO: 2025-074-1-13751

Impreso el 26 de Marzo de 2025 a las 02:56:56 PM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) (En caso de integración y otros)

074 - 64168

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 20-02-2008 Radicación: 2008-074-6-1248

Doc: ESCRITURA 261 DEL 15-02-2008 NOTARIA 3 DE TUNJA VALOR ACTO: \$400,000,000

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0204 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: CONSTRUCTORA IBIZA LTDA

NIT# 9001553109

A: BANCOLOMBIA S.A.

NIT# 8909039388

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 05-06-2009 Radicación: 2009-074-6-3778

Doc: ESCRITURA 1219 DEL 28-05-2009 NOTARIA 2 DE DUITAMA VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

A: CONSTRUCTORA IBIZA LTDA

NIT# 9001553109 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 15-02-2011 Radicación: 2011-074-6-1090

Doc: ESCRITURA 343 DEL 10-02-2011 OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE DUITAMA DE DUITAMA

VALOR ACTO: \$290,600,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPROVENTA ESTE Y OTROS

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: CONSTRUCTORA IBIZA LTDA

NIT# 9001553109

A: TORRES DE GONZALEZ ANA MERCEDES

CC# 23546446 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 15-02-2011 Radicación: 2011-074-6-1090

Doc: ESCRITURA 343 DEL 10-02-2011 OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE DUITAMA DE DUITAMA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: TORRES DE GONZALEZ ANA MERCEDES

CC# 23546446

A: BANCOLOMBIA S.A.

NIT# 8909039388

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 15-02-2011 Radicación: 2011-074-6-1090

Doc: ESCRITURA 343 DEL 10-02-2011 OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE DUITAMA DE DUITAMA

VALOR ACTO: \$9,090,909.09

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES ESTR Y OTROS LIBERACION PARCIAL ESCRITURA DE HIPOTECA 261/08



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE DUITAMA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 250326447911104297

Nro Matrícula: 074-86444

Página 3 TURNO: 2025-074-1-13751

Impreso el 26 de Marzo de 2025 a las 02:56:56 PM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la última página

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: BANCOLOMBIA S.A.

NIT# 8909039388

A: CONSTRUCTORA IBIZA LTDA

NIT# 9001553109

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *5*

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO
La guarda de la fe pública

FIN DE ESTE DOCUMENTO

El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos

USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-074-1-13751

FECHA: 26-03-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA


BLADIMIR ORLANDO ROJAS ORTEGA

REGISTRADOR SECCIONAL



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE DUITAMA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 2503264328111104296

Nro Matrícula: 074-86445

Pagina 1 TURNO: 2025-074-1-13750

Impreso el 26 de Marzo de 2025 a las 02:56:55 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

CIRCULO REGISTRAL: 074 - DUITAMA DEPTO: BOYACA MUNICIPIO: DUITAMA VEREDA: CENTRO

FECHA APERTURA: 10-06-2009 RADICACIÓN: 2009-3778 CON: ESCRITURA DE: 28-05-2009

CODIGO CATASTRAL: 1523801000000111090490000127 COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRF

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA Nro 1219 de fecha 28-05-2009 en NOTARIA 2 de DUITAMA GARAJE 36 con area de 14.42 M.2. con coeficiente de 0.20% (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984).

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: 0 METROS CUADRADOS: 14 CENTIMETROS CUADRADOS: 4200

AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: 0 CENTIMETROS CUADRADOS: 0 / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: 0 CENTIMETROS:
CUADRADOS

COEFICIENTE

COEFICIENTE : 0.20%

COMPLEMENTACION:

CONSTRUCTORA IBIZA LTDA ADQUIRIO EL PREDIO POR COMPRA A TORRES PINTO MERY Y SUAREZ TORRES ANGELA PIEDAD SEGUN ESCRITURA 1948 DE 26-06-07 NOTARIA 34 BOGOTA REGISTRADA EL 17-07-2007 AL FOLIO 074-64168.-SUAREZ TORRES ANGELA PIEDAD Y TORRES PINTO MERY ADQUIRIERON POR COMPRA A SUAREZ HURTADO MARIA DEL PILAR SEGUN ESCRITURA 466 DE 17-03-2007 NOTARIA 1 DE DUITAMA REGISTRADA EL 26-03-2007 AL FOLIO 074-64168.- SUAREZ HURTADO MARIA DEL PILAR ADQUIRIO POR COMPRA DE CUOTA PARTE A LA SOCIEDAD GALES CONSTRUCCIONES LTDA. SEGUN ESCRITURA 4794 DE 20-12-2000 NOTARIA 4 DE BOGOTA REGISTRADA 06-03-2007 AL FOLIO 074-64168. TORRES PINTO MERY ADQUIRIO POR COMPRA DE CUOTA PARTE A LA SOCIEDAD GALES CONSTRUCCIONES LTDA.SEGUN ESCRITURA 4795 DE 20-12-2000 NOTARIA 4 DE BOGOTA REGISTRADA EL 17-12-2003 AL FOLIO 074-64168.- LA SOCIEDAD GALES CONSTRUCCIONES LTDA. ADQUIRIO POR COMPRA Y ENGLOBE A TORRES PINTO MERY Y SUAREZ HURTADO MARIA DEL PILAR SEGUN ESCRITURA 1275 DE 07-05-1999 NOTARIA 34 DE BOGOTA REGISTRADA EL 03-06-199 AL FOLIO 074-64168.-SUAREZ ACOSTA MERY Y SUAREZ HURTADO MARIA DEL PILAR ADQUIRIERON ASI: TORRES PINTO MERY POR COMPRA 50% A FONSECA TORRES JUAN CARLOS ESCRITURA # 1493 DE 20-06-95 NOTARIA 1 DE DUITAMA REGISTRADA EL 09-08-95 AL FOLIO 074-0034423.- FONSECA TORRES JUAN CARLOS ADQUIRIO 50% POR COMPRA A SUAREZ ACOSTA ALFONSO ESCRITURA #1461 DE 15-06-95 NOTARIA 1 DE DUITAMA REGISTRADA EL 15-06-95 AL FOLIO074-0034423.- SUAREZ HURTADO MARIA DEL PILAR ADQUIRIO PROINDIVISO EN SUCESION DE SUAREZ ACOSTA MARIA DEL CARMEN ESCRITURA # 2120 DE 25-09-91 NOTARIA 1 DE DUITAMA REGISTRADA EL 18-12-91 AL FOLIO 074-0034423.- SUAREZ ACOSTA CARMENCITA Y ALFONSO ADQUIRIERON POR COMPRA A RODRIGUEZ GONZALEZ JOAQUIN ESCRITURA #1805 DE 16-12-48 NOTARIA 2 DUITAMA REGISTRADA EN STA.ROSA DE V. EL 20-12-48 AL LB.1.F.576.PART 2302.- TORRES PINTO MERY ADQUIRIO POR COMPRA CUOTA A FONSECA TORRES JUAN CARLOS ESCRITURA # 2657 DE 22-09-98 NOTARIA 1 DE DUITAMA REGISTRADA EL 23-09-98 AL FL.074-0033991.-FONSECA TORRES JUAN CARLOS ADQUIRIO POR COMPRA CUOTA A SUAREZ ACOSTA ALFONSO ESCRITURA # 2475 DE 02-09-98 NOTARIA 1 DE DUITAMA RREGISTRADA EL 10-09-98 AL FOLIO 074-0033991.- SUAREZ HURTADO MARIA DEL PILAR ADQUIRIO POR ADJUDICACION EN SUCESION DE SUAREZ ACOSTA MARIA DEL CARMEN ESCRITURA # 2120 DE 25-09-91 NOTARIA 1 DE DUITAMA REGISTRADA EL 18-12-91 NOTARIA 1 DE DUITAMA REGISTRADA EL 18-12-91 AL FOLIO 074-0033991.-SUAREZ ACOSTA CARMEN Y ALFONSO ADQUIRIERON POR COMPRA A TORRES GARCIA GABRIEL ESCRITURA # 955 DE 16-12-56 NOTARIA DUITAMA REGISTRADA EL 28-12-56 AL LB.1 F.636 # 1211.-

DIRECCION DE INMUEBLES

Tipo Predio: URBANO

1) CL 15 # 13 - 20 38 50 MULTIFAMILIAR IBIZA GRAJE 36

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE DUITAMA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 250326432811104296

Nro Matrícula: 074-86445

Página 2 TURNO: 2025-074-1-13750

Impreso el 26 de Marzo de 2025 a las 02:56:55 PM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) (En caso de integración y otros)

074 - 64168

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 20-02-2008 Radicación: 2008-074-6-1248

Doc: ESCRITURA 261 DEL 15-02-2008 NOTARIA 3 DE TUNJA VALOR ACTO: \$400,000,000

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0204 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: CONSTRUCTORA IBIZA LTDA

NIT# 9001553109

A: BANCOLOMBIA S.A.

NIT# 8909039388

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 05-06-2009 Radicación: 2009-074-6-3778

Doc: ESCRITURA 1219 DEL 28-05-2009 NOTARIA 2 DE DUITAMA VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

A: CONSTRUCTORA IBIZA LTDA

NIT# 9001553109 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 15-02-2011 Radicación: 2011-074-6-1090

Doc: ESCRITURA 343 DEL 10-02-2011 OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE DUITAMA DE DUITAMA

VALOR ACTO: \$290,600,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPROVENTA ESTE Y OTROS

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: CONSTRUCTORA IBIZA LTDA

NIT# 9001553109

A: TORRES DE GONZALEZ ANA MERCEDES

CC# 23546446 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 15-02-2011 Radicación: 2011-074-6-1090

Doc: ESCRITURA 343 DEL 10-02-2011 OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE DUITAMA DE DUITAMA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: TORRES DE GONZALEZ ANA MERCEDES

CC# 23546446

A: BANCOLOMBIA S.A.

NIT# 8909039388

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 15-02-2011 Radicación: 2011-074-6-1090

Doc: ESCRITURA 343 DEL 10-02-2011 OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE DUITAMA DE DUITAMA

VALOR ACTO: \$9,090,909.09

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES ESTE Y OTROS LIBERACION PARCIAL ESCRITURA DE HIPOTECA 261/08



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE DUITAMA

CERTIFICADO DE TRADICIÓN

MATRÍCULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 250326432811104296

Nro Matrícula: 074-86445

Página 3 TURNO: 2025-074-1-13750

Impreso el 26 de Marzo de 2025 a las 02:56:55 PM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN"

No tiene validez sin la firma del registrador en la última página

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: BANCOLOMBIA S.A.

NIT# 8909039388

A: CONSTRUCTORA IBIZA LTDA

NIT# 9001553109

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *5*

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO
La guarda de la fe pública

FIN DE ESTE DOCUMENTO

El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos

USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-074-1-13750

FECHA: 26-03-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA


BLADIMIR ORLANDO ROJAS ORTEGA

REGISTRADOR SECCIONAL



ARCHIVO: MAN_PRG_2025_1472495
avalsign.com

TRAZABILIDAD DE FIRMAS

Fechas y horas en UTC-0500 | Bogotá. Flujo de firmas Versión 1.0 AvalSign.

	Estado:	Firmado
	Documento:	MAN_PRG_2025_1472495
	Hash documento:	b765387e7a
	Fecha creación:	2025-04-30 09:03:41

Firmas | Gestión en Aval sign

Firmas: 1

Perito actuante: RAUL FERNANDO MUNEVAR VILLATE Documento: 1049603378 Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 364809	
Puntos de autenticación: Correo electrónico: ra.fernando@hotmail.com Celular: 3108161315 Nivel de seguridad: Validado por código único enviado por correo y MSM IP registrada de: Perito 186.114.98.102 2025-04-29 15:12:00	

Gestionado por avalsign.com



Documento firmado electrónicamente de acuerdo con la Ley 527 de 1999 y el Decreto 2364 de 2012. Trazabilidad de los datos y firmantes para garantía de la autenticidad e integridad.

Política de tratamiento de datos: <https://avalsign.com/politica>

